

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoşani	Pag.1
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL Bucureşti	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.



PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE COMPLEX  
" PENNY MARKET " BOTOŞANI

Director General  
Ing. PANȚĂRU IONEL

Şef Proiect  
Arh. Urb. BACINSCHI MONICA

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.2
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE COMPLEX “PENNY MARKET”

Beneficiar: SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București

Adresă beneficiar: str. Alexandru Constantinescu, Nr. 35, Sector 1,  
Municipiul BUCUREȘTI

Adresă investiție: Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8,  
Municipiul Botoșani, Județul BOTOȘANI

PROIECTANT: S.C. NORD PROIECT S.A. Botoșani

Adresă proiectant: Calea Națională nr. 62,  
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Proiect nr. 11715 / 2013

Data proiectării: Septembrie 2013

Proiectul conține piese scrise și piese desenate

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.3
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:  
SC NORD PROIECT SA

Șef proiect:  
Arh. urb. Monica BACINSCHI

Proiectant:  
Arh. urb. Monica BACINSCHI  
C. Arh. Sebastian DIMITROPOL

Proiectant drumuri:  
Ing. Dorica PANȚĂRU

Proiectant rețele edilitare:  
Ing. Elena CURTEANU  
Ing. Ionuț VAMANU  
Ing. Lucian CURERARIU

Ridicare topografică: Constantin STRĂCHINESCU

Studiu geotehnic: dr. ing. Constantin ZAHARIA  
ing. Roxana IONIȚĂ ROTARU

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.4
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

## BORDEROU

### I. PIESELE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTA DE RESPONSABILITĂȚI
- BORDEROU
- ACTE DE PROPRIETATE:
  - Extras carte funciară nr. 57433
  - Plan amplasament imobil SC Elsaco Electronic SRL
  - Fișa bunului imobil N. Iorga nr 6
  - Contract vânzare-cumpărare nr.4671/14.06.1999
  - Contract vânzare-cumpărare nr.6248/07.06.1998
  - Contract vânzare-cumpărare nr. 16120/12.09.1993
  - Antecontract de Vânzare-Cumpărare nr. 1716/ 09.04.2013
  - Memoriu tehnic S.C. Elsaco Electronic S.R.L. Bt.
  - Extras carte funciară nr. 59946
  - Plan amplasament imobil N. Iorga nr 4
  - Tabel Mișcare Parcelară
  - Promisiune Bilaterală de Vânzare-Cumpărare nr. 980/ 01.03.2013
  - Fișa bunului imobil nr. 4225
- MEMORIUL GENERAL:
  1. INTRODUCERE
    - 1.1. Datele de recunoaștere a documentației;
    - 1.2. Obiectul studiului;
    - 1.3. Baza legală.
  2. INCADRAREA în LOCALITATE SI în ZONA
    - 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
      - 2.1.1.Situarea obiectivului în cadrul localității;
      - 2.1.2.Concluziile studiilor de fundamentare;
      - 2.1.3.Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate anterior;
    - 2.2. Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.
  3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
    - 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
    - 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
    - 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
    - 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic;
    - 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
    - 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
    - 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
    - 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
    - 3.9. Adâncimea apei subterane;
    - 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
    - 3.11. Analiza fondului construit existent;
    - 3.12. Echiparea edilitară existentă;
      - 3.12.1.Alimentarea cu apă;
      - 3.12.2.Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
      - 3.12.3.Alimentarea cu energie electrică;

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.5
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

- 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
- 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
- 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV;

#### 4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema-program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea lor cu zona studiată;
- 4.5. Intervenții asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural, adaptarea soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.9. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.11. Profiluri transversale caracteristice;
- 4.12. Lucrări de sistematizare verticală;
- 4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT);
- 4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

#### 5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

#### 6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

### II. PIESELE DESENATE

A1-ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

A2-SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

A3-REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A4-REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

A5-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI OBIECTIVE PUBLICE

A6-POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

### III. AVIZE

- 1- AVIZ nr. 213741 / 07.10.2013 S.C. NOVA APASERV S.A. Botoșani
- 2- AVIZ nr. 1311 / 30. 10. 2013 E-ON Distribuție S.A. Botoșani
- 3- AVIZ nr. 502433 /03.10.2013 E-ON Moldova S.A. Botoșani
- 4- AVIZ nr. 4218 / 03.10.2013 ROMTELECOM Botoșani
- 5- AVIZ nr. 233 / 27.09.2013 M.A.I.-Insp. Situații Urgență Botoșani
- 6- AVIZ nr. 13820 / 01.10.2013 S.C. MODERN CALOR S.A. Botoșani
- 7- AVIZ nr. 895 / 07.10.2013 DIR. JUD. PT. CULTURĂ Botoșani
- 8- AVIZ nr. 52428 / 11.10.2013 Ins. Jud. Poliție Bt.-Serviciul Rutier
- 9- AVIZ nr. .... / .....10.2013 Agenția Protecția Mediului Botoșani
- 10- RIDICARE TOPOGRAFICĂ VIZATĂ O.C.P.I. BT. nr. .... / ....10.2013

### IV. STUDIU GEO

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.6
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

## MEMORIUL GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

NR.PROIECT: 11715 / 2013

FAZA P.U.D.

DENUMIREA PROIECTULUI: **CONSTRUIRE COMPLEX “PENNY MARKET”**

AMPLASAMENT: Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Mun. Botoșani, Jud. BOTOȘANI

BENEFICIAR: **SC REINVEST TRADE SERVICE SRL**

Str. Alexandru Constantinescu, Nr. 35, Sector 1, Mun. BUCUREȘTI

PROIECTANT GENERAL: SC NORD PROIECT SA

DATA ELABORARII: Septembrie 2013

#### 1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului constă în elaborarea soluției urbanistice pentru amplasarea unui complex comercial cu regim de înălțime parter, în condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism întocmite pentru localitate, în vederea obținerii aprobării de la Consiliul Local al Municipiului Botoșani, a acestui Plan Urbanistic de Detaliu.

Planul Urbanistic de Detaliu, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D., reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Botoșani, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism nr. 322/13.06.2013.

P.U.D.-ul aprobat este necesar pentru elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivul menționat.

Amplasamentul terenului studiat este în intravilanul municipiului Botoșani, UTR nr. 6, în str. Nicolae Iorga, nr. 4; 6; 8.

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție este proprietatea privată a beneficiarilor Bălan Lucica, Chiroșcă Lucia, Tudose Aspazia și S.C. ELSACO ELECTRONIC S.R.L., existând promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare către investitor SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu Contractul încheiat între Beneficiar și Proiectant, având drept obiect organizarea circulației carosabile cu integrarea în sistemul existent și racordarea noului obiectiv la circulația orașului, stabilirea unor aliniamente construibile și zone edificabile, rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare și branșarea obiectivului la utilitățile din zonă.

Locația aleasă, are calități esențiale specifice aflându-se într-o zonă dens construită, pentru a reprezenta un real vad comercial pentru funcțiunea de “comerț zilnic” pe care o reprezintă complexul comercial propus.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.7
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

### 1.3. Baza legală

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor" - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr.37/N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

La întocmirea P.U.D.-lui este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- Legea nr. 453.2001-lege ptr. Modificarea si completarea Legii 50/1991;
- ORDIN nr.91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001;
- Codul Civil;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 18/29 iulie 1991 privind fondul funciar - republicată;

## 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

#### 2.1.1.-Situarea obiectivului în cadrul localității

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului BOTOȘANI. Terenul are accesibilitate doar pe o latură, fiind accesibil auto dinspre str. Nicolae Iorga.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.8
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea privată a beneficiarilor Bălan Lucica, Chiroșcă Lucia, Tudose Aspazia și S.C. ELSACO ELECTRONIC S.R.L., existând promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare către investitorul SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București, pentru parcelele situate în str. Nicolae Iorga, nr. 4; 6; 8, având numere cadastrale a corpurilor de proprietate respectiv nr. 59946, nr. 4225, nr. 57433.

#### 2.1.2-Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat realizarea altor studii de fundamentare în afară de un plan topometric și un studiu geotehnic.

În urma studiilor de fundamentare se poate trage concluzia că investiția propusă se poate realiza în bune condiții pe amplasamentul dorit.

Detaliile și concluziile Studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7 a prezentei documentații.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani figurează la Anexe.

#### 2.1.3-Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate anterior

Conform prescripțiilor din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani, elaborate de către S.C. URBANA S.A. București în mai 1999, terenul propus pentru construire este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în UTR 6 – subzonă predominant rezidențială, cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban cu înălțimi până la 10,00 metri, zona de impozitare "A".

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 322/13.06.2013 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

#### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Funcțiunile dorite de beneficiar, resursele amplasamentului, concluziile Studiului Geotehnic și prescripțiile urbanistice ale UTR nr. 6, nu intră în conflict unele cu altele, astfel încât investiția propusă, la parametrii dorți de beneficiar, se poate realiza pe acest amplasament, fiind în concordanță cu funcțiunile existente în zonă – respectiv prestări servicii: autogara PRIS-COM, service-auto, Laboratorul de Medicină Legală, Casa Parohială Catolică și locuințe individuale.

În zona străzii Nicolae Iorga din municipiul Botoșani există următoarele utilități:

- rețele de alimentare cu apă pe partea dinspre amplasament a străzii Nicolae Iorga;
- rețele de canalizare menajeră pe partea dinspre amplasament a străzii Nicolae Iorga,
- rețea electrică aeriană 0,4 KV pe strada Nicolae Iorga;
- rețele de gaze naturale pe cealaltă parte a străzii Nicolae Iorga;
- rețele ROMTELECOM de-a lungul străzii Nicolae Iorga.

Toate aceste rețele se regăsesc în planșa U 4 - Reglementări edilitare anexată.



S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.9
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

### 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Parcela destinată construirii complexului comercial PENNY MARKET este amplasată în str. N. Iorga nr. 4 - 6 - 8, în incinta fostei societăți Elsaco (vis a vis de autogara Priscom), accesele principale -pietonale și auto- pe parcelă făcându-se din direcția sud-est, din str. Nicolae Iorga.

Parcarea autovehiculelor ce utilizează complexul comercial, este asigurată în incinta proprietății, unde se vor amenaja 66 locuri de parcare, precum și rampa de andocare tir pentru aprovizionare.

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a parcelei este de 4.269,57mp (din măsurători) și 4.215,27mp (din contractele de vânzare-cumpărare anexate), iar suprafața ocupată de construcția propusă, va fi de 1.313,00 mp.

Parcelele, de forme neregulate, amplasate la stradă, au aliniamentul proprietății situat spre Sud-est, pe lungimile de 31,49ml +9,10ml +19,84ml, cumulând în total 60,43 m la strada Nicolae Iorga.

Spre Nord-vest, terenul se învecinează cu parcela proprietarului FOCA ȘTEFAN.

Spre Sud-vest, terenul se învecinează cu parcela proprietate PAROHIA CATOLICĂ Botoșani.

Spre Est, terenul se învecinează cu parcela proprietarului CHI HAI A MARCEL.

Folosința actuală a parcelei beneficiarilor, este de teren curți-construcții, agricol, fără plantație.

Soluția de organizare funcțională a suprafeței parcelei este condiționată de parametrii și atributele urbanistice proprii parcelei, dintre care forma și dimensiunile parcelei sunt foarte importante.

#### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Construcțiile existente pe terenul studiat, construcții cu regim de înălțime parter, având o suprafață construită de 708,05 mp, se vor demola.

Fondul construit pe terenul studiat, este format din următoarele categorii de construcții:

- locuințe individuale,
- sediu firmă,
- anexe

Deși o parte din parcela studiată era încadrată drept parcelă pentru culturi agricole, la momentul elaborării P.U.D. terenul nu era însămânțat.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu, va fi liber de construcții, după obținerea autorizației de demolare pentru toate construcțiile existente pe el.

#### 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

Zona are un caracter rezidențial, clădiri P, P+1E, P+2E, cu înălțime maximă de 10 ml, sistematic distribuite, cu echipare urbană.

#### 3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată are construcții destinate serviciilor. Pe lotul învecinat parcelei aflate în studiu ființează Casa parohială și Biserica catolică, iar pe cealaltă latură, pe lângă locuința individuală, funcționează o firmă și un punct vânzare tâmplărie PVC în incinta proprietății lui M. Chihai, iar peste strada N. Iorga, funcționează Autogara Pris Com; iar pe terenul Firmei Elsaco, până nu demult a funcționat un sediu firmă și un atelier reparații auto.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.10
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

### 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În zona studiată există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local (str. Nicolae Iorga);
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice și juridice;

Identificarea categoriei de teren se face prin Cartea funciară, parcelele beneficiarilor având cadastral, nr. 59946, nr. 4225, nr. 57433 pentru lotul de 4.215,27mp în acte și 4.269,57mp din măsurători.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din Studiul geotehnic efectuat de SC Nord Proiect SA Botoșani, se desprind următoarele concluzii:

- din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul nu prezintă pericolul acumulării apelor pluviale. Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi mai mari de 2,50-3,00 m de la CTN determinat în foraje, cu fluctuații pe verticală funcție de regimul precipitațiilor cu cca 1,0 -2,00 m, în perioadele cu ploi abundente.

- din punct de vedere al riscului la alunecare amplasamentul studiat se încadrează în categoria zonelor cu  $K_m = 0,28$  - (zone cu potențial redus spre mediu).

- din punct de vedere al riscului geologic, depozitele litologice întâlnite pe amplasament aparțin volhinianului și sunt formate la suprafața din argile prăfoase, macroporice, susceptibile la tasări mari și diferențiate. Sub acestea apar argile cu conținut ridicat de montmorilonit, care în prezența apei, a unghiului de pantă ridicat, pot crea condiții de pierdere a stabilității.

Actualmente amplasamentul studiat este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren.

- apele pluviale au direcție de scurgere spre E.

- din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat pe un platou slab înclinat către E.

#### Stratificatia

Pentru determinarea stratului de umpluturi și sol vegetal, studierea stratificației nivelului apei subterane au fost efectuate 4 foraje, din care s-au recoltat probe tulburate și netulburate.

Poziția prospecțiunilor este reprezentată în planul de situație anexat iar rezultatele determinărilor de laborator, sunt centralizate pe fișele încercărilor de laborator.

În urma cartărilor s-a stabilit următoarea succesiune generală de strate:

- sol vegetal;
- argilă prăfoasă macroporică;
- argilă galbenă, plastic vârtoasă;

#### Tectonica zonei

Municipiul Botoșani este situat în apropiere de fractura care trece pe lângă localitățile Ibănești-Borzești-Todireni (cca. 25 km V).

Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar lăbilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentre mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasiu le numește „cutremure moldavice”).

Între anii 1893 - 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- ' În mai 1895 - ora 5 h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- ' În 28 decembrie 1898 - ora 1 h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- ' În 7 mai 1902 - ora 16 h 35 min., Botosani, gr., local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani - Curtești,

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.11
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

Dorohoi se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Între anii 1893 - 1916 - pe linia Botoșani - Dorohoi s-au înregistrat cutremurele:

- ' În 10 septembrie 1893 - Botoșani gr. 3, Curtesti gr. 3;
- ' În 31 august 1884 - Botoșani gr. 4, Dorohoi gr. 3;
- ' În 6 februarie 1904 - Botoșani gr. 3;
- ' În 6 octombrie 1908 - Botoșani gr.4;
- ' În 7 iunie 1912 - Botoșani grd. 4 și Dorohoi gr.4.

#### Condiții de fundare

- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate. Construcția propusă se poate edifica pe amplasamentul vizat.
- Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectându-se condițiile de încăstrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare.

Presiunea de calcul, pentru stratul de fundare, se poate considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare  $P_{pl} = 160$  kpa, pentru  $H_f = 1,50$  de la CTN;
- presiunea efectivă aplicată asupra terenului de fundare va respecta condiția:  $P_{ef} \leq P_{pl}$ .

- La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparține mun. Botoșani, zona C- după STAS 10101/21-92 și zona B- după STAS 10101/20-92.

#### Clima zonei studiate

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani - Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 0 C, cu temperatura lunară minimă de -4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie). Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm, cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie - august, după care scad, în intervalul decembrie-aprilie.

În zona muncipiului Botoșani și a comunelor limitrofe, sunt dominante vânturile de nord-est (23,6 %) sud-est (18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord - est (6,4 %).

#### 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Zona amplasamentului are stabilitatea generală și locală asigurată. Nu se semnalează pe amplasament existența accidentelor subterane - beciuri etc.

#### 3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată la adâncimi mai mari de 2,50-3,00 ml de la nivelul terenului, fapt ce nu implică acordarea unor măsuri deosebite la realizarea hidroizolației precum și a protecției fundațiilor.

#### 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adancime de îngheț

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.12
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

În conformitate cu Normativul P100-1/2006, zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16g$ ;
- perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

Adâncimea de îngheț – dezgheț, conform STAS 6054-77, este între 1,05 - 1,10 m.

### 3.11. Analiza fondului construit existent

În zona propusă pentru amplasarea noii construcții, există construcții. Starea clădirilor: pentru unele bună și pentru altele rea.

În zona extinsă, avem prezente construcții noi și vechi, lucru ilustrat pe Planșa U2, Situația existentă.

### 3.12. Echiparea existentă

În zona amplasamentului, situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

**Alimentarea cu apă**

În zona amplasamentului, există alimentare cu apă rece în sistem centralizat.

**Canalizarea menajeră și pluvială**

În zona amplasamentului, există canalizare în sistem centralizat.

**Alimentare cu energie electrică**

În zonă, în imediata vecinătate a amplasamentului, există rețea de energie electrică și de telecomunicații: rețele electrice aeriene, de joasă tensiune, existând și iluminat public.

**Telefonie**

Imobilele (parcelele) aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la o rețea telefonică (și de internet) aeriană.

Construcția ce face obiectul actualului PUD va putea fi racordată la această rețea de comunicații. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (ROMTELECOM), prin lucrarea care-i va fi comandată.

**Alimentarea cu căldură și gaze naturale**

Porțiunea din strada Nicolae Iorga, unde se află parcela în studiu, are rețea de distribuție a căldurii, iar rețeaua de gaze naturale este amplasată pe cealaltă parte a străzii.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema de proiectare care a stat la baza elaborării prezentului PUD, prevede în principal, cerințe de stabilire a suprafețelor construite, cu destinație de COMPLEX PENNY MARKET, a parcajelor publice aferente, și a sistemelor de deservire carosabilă, precum și a rezolvării utilităților tehnico-edilitare, coroborat cu prevederile U.T.R. 6 a Municipiului Botoșani.

Planurile de dezvoltare ale societății SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București, au în vedere extinderea rețelei de Complexuri Penny Market în numeroase orașe din țară.

În acest context, implementarea unui COMPLEX „PENNY MARKET”, cu standardele sale deosebite de calitate, cu gama extrem de largă de produse, cu politica sa de prețuri care face accesibile produsele de bază unor categorii largi de populație, constituie o opțiune foarte serioasă pentru oraș.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și cu resursele urbanistice oferite de parcelă. De asemenea, cu cerințele specifice de derulare a investiției.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.13
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de servicii de tip urban.

Clasa de importanță a construcției proiectate este clasa III (normală), conform descrițiilor P100 /92.

Categoria de importanță este "construcții de importanță normală", categoria "C", în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 261 / 1994.

Construcția proiectată are gradul II de rezistență la foc - centru comercial.

Investiția propusă reprezintă un magazin pentru vânzare en-detail, în cadrul căruia sunt delimitate diferitele zone funcționale:

- spațiu de tip windfang, ca spațiu tampon de acces în magazin
- zona de hol intrare-ieșire din zona caselor de marcat
- spațiu de vânzare organizat pe sortimente (mărfuri alimentare și nealimentare)
- spațiu de vânzare carmangerie
- spațiu de sortare a mărfurilor după recepționarea acestora, cu funcțiunile conexe: rampă de acces, cameră frigorifică, nișă depozitare, masină de curățenie
- spații social – administrative (grup sanitar pentru public după caz, grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, sală de mic dejun, birou șef magazin)
- spații tehnice: centrală termică, centrală de frig.

Privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă, clădirea nu va avea subsol de aceea nu se va executa Adăpostul de protecție civilă.

Fluxurile funcționale de la parterul construcției cuprind fluxul clienților, fluxul personalului și fluxul de aprovizionare marfă, și anume:

- fluxul clienților se desfășoară - acces prin windfang, intrare controlată prin bare rotative în spațiul de vânzare, sau după dorință la spațiul cu funcțiunea carmangerie sau caz acces prevăzut ca o opțiune a investitorului, zona de plată a mărfurilor cumpărate la cele patru case de marcat, ieșire prin holul, respectiv windfangul pe care s-a și accesat magazinul.

- fluxul personalului de deservire, considerat a fi de maximum 10 persoane, se desfășoară cu acces în magazin prin ușa de evacuare din zona windfangului de acces, distribuie spre spațiile sociale organizate pe sexe (vestiar bărbați +duș și vestiar femei+duș, respectiv cabine sanitare (lavoar+WC), sală de mic dejun și un birou al șefului de magazin, de unde apoi se deplasează spre locul de muncă specific (zona sălii de vânzare sau zona de distribuie-organizare a mărfii)

- fluxul de aprovizionare cu marfă, dispus în zona opusă zonei de acces a publicului, prevăzut cu rampă de descărcare pentru camioane, scară de acces pietonal spre zona de descărcare, spațiu de recepționare marfă, spațiu de sortare și distribuie marfă în magazin. În această zonă s-a dispus o cameră frigorifică, respectiv nișa de depozitare a mașinii de spălat pardoseli (zona gospodărească).

- zona conexă de deservire tehnică este accesibilă direct din exterior, având în vedere prevederile normative. Pe amplasamentul investiției, zona aferentă construcției principale va cuprinde:

- drumuri, platforme de parcare
- spații verzi
- împrejuriri
- indicatoare de circulație
- panouri de reclamă
- bransamente la utilitățile aferente (apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, racord electric, racord telefonic, bransament de gaz metan, instalație de utilizare gaz metan/după caz sau altă sursă de producere a căldurii)

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.14
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

Obiectul	Aria construită	Aria desfășurată
complex comercial	1313,00 mp	1313.00 mp
Total construcții acoperite închise	1095,45 mp	1095,45 mp
Zona intrare+rampă de acces auto	135.58 mp	135.58 mp
Total spații acoperite închise+ deschise	1313.00 mp	1313.00 mp
Suprafața construită rampă de acces auto	70.00 mp	70.00 mp

#### SISTEMUL CONSTRUCTIV

Centrul comercial este o construcție monobloc.

Structura de rezistență este alcătuită ca o structură principală din stâlpi prefabricați și ferme metalice, fundații tip pahar prefabricate sub stâlpi.

Pereții de închidere sunt realizați din panouri sandwich cu miez din spumă poliuretanică SP2D, de 80 mm grosime, dispuși pe grinzi de fundație, respectiv fundații continue sub ziduri.

Având în vedere compartimentarea de incendiu și cerințele din tema beneficiarului, s-au prevăzut pereți despărțitori de 25,00 cm grosime din zidărie de cărămidă.

Pereții despărțitori între spațiile anexă sunt realizați din cărămidă de 12,5 cm grosime.

Zona de acces este protejată printr-o copertină de acces realizată cu structură metalică, stalpi metalici Ø 16,8 cu grinzi I, învelitoare din tablă cutată pe care se montează hidroizolația de tip Sika sau similar.

Învelitoarea centrului comercial se realizează din tablă cutată trapezoidală de tip Lindab sau similar de tip RAN – 40 B-0,63, utilizând profile Z sau C și toate accesoriile de montaj aferente sistemului;

- jgheaburi și burlane tip Lindab sau similar culoare albă;
- streșină decorativă din tablă plană tip Lindab sau similar, montată în rezalite culoare gri (RAL 7035), – gri;
- stâlpi metalici vopsiți electrostatic, culoare gri;
- soclu din tencuială Baumit sau similar culoare gri (RAL 7035);
- pereți decorativi și atic copertină de protecție intrare tablă sinusoidală dispusă orizontal culoare gri metalizat 18R- dark silver RN41 9 (RAL 9006);
- ferestre, uși, windfang tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolator, tip Schuko sau similar, culoare roșie, RAL 3000;
- uși metalice vopsite electrostatic culoare gri RAL 7035, respectiv culoare roșie RAL 3000;

#### 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

##### DISTANȚE

Construcția propusă va fi realizată la o distanță între 2,05m și 2,47m față de proprietatea Parohiei Catolice, respectiv între 2,27m și 5,59m față de limita de proprietate dinspre Foca Stelian, între 2,27m și 1,50m teren CL Primăria Bt., respectiv la 18,30 m-14,54m față de strada Nicolae Iorga. În privința celorlalte laturi, mai puțin sensibile ale amplasamentului noii construcții, distanțele mari vor fi de asemenea variabile.

#### 4.4. Integrarea noilor construcții și armonizarea cu zona studiată

Integrarea și amenajarea noii construcții propuse și armonizarea cu cele existente în arealul mai larg al UTR 6, se va realiza prin funcțiunea dominantă, prin regimul de înălțime, prin stilul arhitectonic adoptat de proiectant, prin finisajele și materialele utilizate în construire.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.15
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

Înălțimea construcțiilor din imediata apropiere este de la 5,00m la 10,00 m.

Înălțimea construcțiilor dintr-o zonă mai largă este, de asemeni, de la 5,00m la 30,00 m.

#### 4.5. Intervenții asupra construcțiilor existente

Toate clădirile existente, aflate pe amplasament, sunt propuse demolării.

#### 4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasamentul noii construcții în cadrul parcelei, cum se spune în limbaj profesional, s-a propus luându-se în calcul atât forma parcelei cumpărate, aliniamentul, situarea parcelei în raport cu parcelele alăturate, concluziile studiului geologic efectuat, declivitatea terenului cât și cerințele beneficiarilor.

Terenul supus sistematizării verticale are diferența de nivel cuprinsă între 0,70- 1.60 în incinta obiectivului fiind necesare săpături, umpluturi și nivelări pentru a se asigura scurgerea și colectarea apelor pluviale precum și legătura la terenul natural prin preluarea diferențelor de nivel cu ajutorul zidurilor de sprijin, trei la număr- pe lățimea parcelei.

La strada Nicolae Iorga diferențele de nivel se vor prelua prin taluze inierbate și plantații perene.

Zidul de sprijin se va realiza din beton armat, în elevații se va folosi beton clasa C16/20 iar pentru fundație s-a folosit beton clasa C12/15. Sub fundația zidului se va prevedea un strat de beton de egalizare clasa C8/10. Zidul de sprijin se va executa cu coronament pentru evitarea scurgerii apelor pluviale pe parament. Zidul s-a prevăzut cu rosturi de contracție și dilatație amplasate la distanța de 5.00 m

Fața vazută a zidului de sprijin se va prelucra cu placaj de clincher.

Prin amenajarea terenului s-a realizat o sistematizare a incintei luate în studiu cu pante accesibile pentru autovehicule și pentru pietoni.

#### 4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată prezintă un caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente, aflându-se în zona de protecție a monumentului istoric Casa Ciulei, azi Laboratorul de Medicină Legală – cod BT-II-m-B-01893, construcția propusă amplasându-se la minim 37,40 m față de clădirea monument.

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației.

Datorită funcțiunii dominante, locuire de tip urban, dintr-o zonă mai largă din jurul parcelei studiate, armonizarea cu construcțiile existente în zonă va fi asigurată prin regimul de înălțime redus al construcției, P înalt.

#### 4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă, și nu va influența semnificativ zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiari și firma abilitată de a efectua astfel de servicii, Urban Serv SA. În amplasarea locului de depozitare și staționare a pubelelor vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației. Astfel, pubelele vor fi amplasate obligatoriu pe proprietate, într-un loc ce va oferi protecție vizuală.

#### 4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezentul P.U.D. este propus spre a fi realizat obiectivul public- complex comercial Penny Market, cu parcurile și accesul auto și pietonale adiacente.

La intrarea în incinta complexului comercial pe partea dreaptă, pe zona verde s-a

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.16
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

prevăzut montarea unui panou publicitar.

#### 4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi și a amenajărilor exterioare

Terenul liber din zona construcției proiectate, care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare.

Spațiile verzi amenajate vor reprezenta aproximativ 648.00 mp însemnând un procent 15,18% (RGU prevede un minim între 2% - 5 %, iar cerința CU este de minim 15%) din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare magazinului, în conformitate cu HG nr. 5252/1996- Anexa 6-pct.6.2.

Pe lotul analizat, se prevăd plantări de gazon, arbori și arbuști decorativi- care vor fi în număr de 40 și vor fi în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind ales astfel încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

Împrejmuirea proprietății, un gard metalic având o înălțime de maxim 1,50 m de-a lungul străzii iar spre proprietățile învecinate, un gard din plasă tip metro, cu o înălțime între 2,00 - 2,20 m.

#### 4.11. Profiluri transversale caracteristice circulației

Terenul din cadrul zonei studiate este înclinat, cu panta spre nord-est.

Construcția propusă va influența ușor traficul auto și pietonal din zonă, încadrându-se în limitele normale ale unui cartier urban.

Din punct de vedere al căii de acces - intrarea, respectiv ieșirea din incinta complexului comercial se va face printr-un singur acces carosabil, fluxurile fiind separate printr-o insulă separatoare materializată prin marcaj.

Pentru buna desfășurare a activității magazinului în incinta obiectivului de investiție se prevede amenajarea de platforme carosabile și parcaje, care vor avea declivitatea transversală de 1.0 % dinspre market spre stradă.

Parcarea în incintă a autovehiculelor de transport marfă pentru aprovizionare se va face în punctul fix din dreapta marketului, destinat descărcării mărfii.

Pentru circulația pietonală se prevăd trotuare amplasate lângă clădirea market-ului proiectat având lățimi de 1,0 – 2,00 – 4,55 m, iar spre stradă, se va retrage împrejmuirea proprietății, lățindu-se trotuarul cu 1,00 m, acesta ajungând la lățimea de 3,00 m.

#### 4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor asigura o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

-racordarea sistemului rutier interior zonei la sistemul prevăzut în PUD-declivități acceptabile pentru accesele locale la construcții

-scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare

-realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și individuală, convenabilă sub aspect plastic și adaptate la teren

-asigurarea unei circulații fluente carosabile, trotuare, alei pietonale, rezolvate în plan, cât și pe verticală, în condiții de eficiență estetică și economică.

##### ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE ȘI PIETONALE

-asigurarea terenurilor și aliniamentelor obligatorii pentru construcția propusă -organizarea circulației carosabile și pietonale în cadrul zonei studiate și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale ale orașului.

-rezolvarea rețelelor tehnico -edilitare în funcție de trama stradală rezultată pentru zona studiată, în corelație cu rețelele edilitare existente în zonă.

Prin soluția propusă pentru amenajarea circulației pietonale, a autoturismelor și a



S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.17
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

autocamioanelor, prin amenajarea de parcări pentru clienți, precum și prin soluția adoptată pentru accesul autovehiculelor de aprovizionare, proiectul rezolvă problemele proprii de circulație fără a afecta în nici un fel fluenta traficului în zonă. Principalele caracteristici ale soluțiilor adoptate sunt următoarele:

- circulația principală rămâne pe traseul existent : strada Nicolae Iorga.
- relațiile stânga -dreapta se rezolvă, cu respectarea fluenței traficului în zona intersecțiilor
- accesul auto în incinta complexului se realizează printr-un racord la carosabilul existent, integrându-se în sistemul rutier existent

- traficul spre parcări și spre rampa de descărcare este asigurat printr-o singură intrare.

Parcări Proprii

-Complexul este dotat cu un număr de 65 locuri de parcare pentru clienți, amenajate în conformitate cu normativele tehnice în vigoare, inclusiv în ceea ce privește cerințele de protecție a mediului (colectarea și evacuarea apelor pluviale de suprafață se face prin sisteme prevăzute cu separatoare de hidrocarburi și alte mijloace de prevenire a poluării sistemului de canalizare orășenească). Numărul locurilor de parcare este sensibil mai mare decât norma prevăzută de standardele în vigoare în domeniu pentru acest tip de obiectiv, ceea ce reduce riscul de poluare sonoră și a aerului prin strangularea circulației în zonă și/sau prin staționarea autoturismelor în așteptare (cu motorul în funcțiune). Parcările pentru clienți sunt amplasate astfel încât se evită apropierea de zona cu locuințe. Din acest număr total al locurilor de parcare, 4 % vor fi rezervate handicapatilor (3 locuri), în conformitate cu prevederile Ordonanța nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor construcțiilor pentru handicap locomotor, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

- Rampa de acces pentru vehiculele de aprovizionare este amplasată pe latura dinspre sud, pentru a limita la maximum impactul traficului vehiculelor grele de marfă.

- Amplasamentul are prevăzute insule de spațiu verde, având atât rol de ambientare, cât și rolul de a integra spațiul complexului în limitele de populare cu vegetație a zonei.

- Parcările sunt realizate în soluții constructive diversificate, în funcție de destinație, și anume:

Parcările pentru clienți -destinate autoturismelor -sunt realizate în soluția "ușoară", respectiv pavele autoblocante pozate pe un strat suport din balast compactat și pat de nisip. Aceasta soluție evită mișcările mari de terasamente, este flexibilă și permite intervenții rapide la rețelele subterane.

Parcările pentru vehiculele de aprovizionare -sunt, de fapt, zonele de staționare la rampa de descărcare și sunt realizate într-o soluție mai rezistentă (cu suprafața de trafic din beton).

Căi de acces interioare -sunt realizate pentru preluarea traficului în interiorul incintei complexului, soluția constând dintr-un sistem rutier cu fundație, strat suport din balast compactat, structura de rezistență din beton armat cu plasă și strat de uzură din mixtură asfaltică.

Căile de comunicație-sisteme rutiere propuse

Organizarea circulației în cadrul ansamblului studiat, se fundamentează pe traseele existente și racordarea sistemului de acces la supermarket și la circulația din zonă, respectiv strada Nicolae Iorga.

O atenție deosebită s-a acordat accesului pietonal la supermarket, în acest sens prevăzându-se trotuar pietonal de 2.0m lățime spre strada Nicolae Iorga. Alcătuirea profilelor transversale se va realiza în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (Calculul capacității de circulație a străzilor), și STAS 10.144/6 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi). Din punct de vedere al gabaritului s-au adoptat

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.18
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

următoarele soluții :

-suprafata carosabilă de Incintă cu bandă de circulație pe sens, de 3,5m lățime  
Pantele în profil transversal vor fi de 2,5 %, atât pentru trotuare cât și pentru partea carosabilă.

Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabilă și de pe trotuare, se va asigura prin rigolele de la marginea carosabilului, și vor fi evacuate prin gurile de scurgere la canalizarea pluvială. Platforma incintei existente necesită lucrări de sistematizare verticală importante, prin realizarea unor ziduri de sprijin, care să rezolve declivitatea terenului de aproximativ 1,70m. Clădirea va avea față de CTS o înălțime de 0,10 m de la cota ± 0.00.

Vor fi necesare și rigole de scurgere a apelor pluviale de la sud spre nord-est, în sensul curgerii naturale a apelor meteorice pe parcelă.

Suprafață platforme betonate / pavate = 1.957 mp carosabil + 351 mp pietonal în total 2.308,00 mp.

#### 4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Clădirea propusă, are spre aliniament o distanță variabilă, între 18,34 m și 11,80 m.

Înălțimea construcției și caracteristicile volumetrice

Construcția propusă are regimul de înălțime după cum urmează :

- construcție parter, având înălțimea maximă +5,40 m față de cota +/- 0.00 a clădirii
- cota streșinii este variabilă în funcție de conformația acoperișului fiind de +4,25,

respectiv +3,30.

Pentru parcela studiată POT propus = 30.75% CUT propus = 0.31

#### 4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

##### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul construcției noi propuse, la rețeaua stradală existentă aflată pe strada Nicolae Iorga.

Alimentarea cu apă a obiectivului, pentru toate categoriile de consumatori, igienico-sanitari, tehnologici și pentru stins incendiu interior, se propune a se realiza, la nivelul debitelor de calcul, din rețeaua publică.

În conformitate cu avizul de racordare obținut pentru magazinul propus se prevede bransarea la rețeaua de apă stradală D=100. de pe strada Nicolae Iorga. Pentru aceasta se prevede un bransament de apă comun din țeavă PE HD 80 (6 at.) D=90 mm, care va asigura consumul de apă ( $Q_{o\ max} = 1,85\ mc/h - 0,5\ l/s$ ), cât și debitul de incendiu interior ( $2x2,5\ l/s$ ).

Pe bransamentul de apă propus, în interiorul incintei se intercalează căminul de apometru, din beton armat (1x0,8x1,5) m, care va proteja instalația de contorizare compusă dintr-un contor de apă rece Dn= 50 mm, montat între 2 robineteți cu sferă tip FI-FE Ø 2". Accesul în cămin se va face prin rama și capacul de fontă tip III A, carosabil (STAS 2308-81) și coborârea pe trepte din oțel beton Ø 20 mm, încastate în pereți (STAS 6002-88). Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială.

Canalizarea menajeră și pluvială a obiectivului de investiții se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare menajeră aflată pe strada Nicolae Iorga.

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare din magazinul propus vor fi preluate gravitațional printr-o rețea din tuburi PVC – kG D= 110- 160 și 200 (îmbinate cu mufe și garnitură) și cămine de vizitare din tuburi prefabricate Di=1,0 m, conform STAS 2448 cu capac și ramă fontă carosabile tip III (STAS 2308-81) și vor fi descărcate canalizarea menajeră de pe strada Nicolae Iorga.

Apele uzate provenite de la igienizarea magazinului, vor fi trecute mai întâi printr-un separator de grăsimi  $Q = 2\ l/s$  după care vor fi deversate în canalizarea menajeră proiectată.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.19
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

Apelor de ploaie de pe acoperișul clădirii, respective de la burlane considerate ape convențional curate vor fi evacuate în rețeaua existentă stradală aflată pe strada Nicolae Iorga.

Apele de ploaie provenite de pe platforma de parcaj considerate ape pluviale convențional murdare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu filtre după care vor fi evacuate în rețeaua existentă stradală aflată pe strada Nicolae Iorga.

Alimentarea cu energie electrică, se va face din zona amplasamentului din rețeaua existentă de pe strada Nicolae Iorga, în baza studiului de soluție ce se va întocmi de S.C."ELECTRICA" S.A.

Instalațiile electrice aferente au o putere instalată totală estimată de 129,3 KW pentru consumatorii de iluminat, forță și prize.

Puterea cerută este de 70KW și va fi preluată din blocul de măsură și protecție BMPT și distribuită la consumatori prin intermediul tabloului TGD și a tablourilor locale.

Măsurarea energiei electrice consumate se face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT.

Racordul va fi executat în baza documentației elaborate de S.C. ELECTRICA S.A.

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică. Protecția coloanelor ce alimentează pompe și alte echipamente ce includ în principal motoare electrice, se va face cu întreruptoare automate cu reglaj de suprasarcină.

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire) se va produce în centrala termică proprie, pe curent electric.

Ventilația, climatizarea și instalațiile de frig se vor realiza conform proiectelor de specialitate care vor fi parte integrantă a proiectului de execuție cu detalii de execuție.

Telefonizarea se va asigura dintr-un bransament realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de ROMTELECOM.

În incintă, la construcțiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, aparare antiefracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

## 5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcției Penny Market;
- zona cu spații verzi și spații plantate;
- zona pentru echipare edilitară-căi de comunicație și amenajări aferente (parcaje);

Propunerile care se instituie în zonă sunt prezentate în Planșa U3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### INDICI DE CONTROL INCINTĂ:

În unitatea Teritorială de Referință UTR 6 este stabilit POT max = 45%; CUT max = 1.0;

Pentru parcela studiată POT existent = 16,58% CUT existent = 0.17;

Pentru parcela studiată POT propus = 30.75% CUT propus = 0.31

## 6. CONCLUZII

### 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații noi pentru servicii, crescând astfel gradul de confort pentru locuitorii municipiului.

Locuri de muncă preconizate

Prin realizarea obiectivului propus se creează locuri de muncă în mod direct și indirect, prin antrenarea unui mare număr de producători, furnizori, antreprenori, prestatori de servicii, atât în perioada de execuție cât și în perioada de exploatare a obiectivului.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.20
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

#### Locuri de muncă directe

Numărul de angajați permanenți ai supermarketului este de 10 persoane. La aceștia se adaugă personalul de pază și protecție a obiectivului, personalul desemnat de firmele de întreținere a spațiilor tehnice și exterioare.

#### Locuri de muncă indirecte

În procesul de realizare și exploatare a unui supermarket sunt angrenate, în mod indirect, resurse umane importante, din cele mai variate categorii profesionale, cum ar fi: proiectanți, arhitecți, ingineri constructori, muncitori specializați în construcții și instalații, forță de muncă necalificată pentru construcții, muncitori în fabricile de materiale pentru construcții și instalații, lucrători comerciali, contabili, casieri, măcelari, lucrători în industria alimentară, muncitori și personal tehnic de întreținere, etc.

În decursul execuției și exploatării unui supermarket sunt antrenate industrii și domenii de activitate din cele mai diverse, din care enumerăm numai câteva, spre exemplificare: servicii de arhitectură și proiectare, servicii de inginerie civilă, construcții industriale, construcții metalice, instalații pentru construcții, finisaje pentru construcții, materiale și materii prime pentru construcții și instalații, echipamente și utilaje de construcții, industria de ceramică, industria sticlei și produselor de sticlă, prelucrarea aluminiului, produse metalurgice, motoare electrice, echipamente pentru instalații specifice construcțiilor industriale, echipamente și instalații electrice de forță și comandă, instalații frigotehnice, mobile, întreținere și reparații construcții și instalații, industria panificației, industria cărnii, industria produselor lactate, industria zahărului și produselor zaharoase, industria producătoare de dulciuri, producători de legume și fructe, industria produselor de uz casnic curent, etc.

#### Impactul social prevăzut.

În afara influenței directe asupra pieței forței de muncă, un obiectiv de tipul celui descris mai sus are un impact social relevant și din alte puncte de vedere, din care unele sunt detaliate în continuare:

- 1) Comasarea unei game extrem de largi de produse de bază -cu precădere alimentare -în același spațiu de vânzare;
- 2) Program de lucru extins, inclusiv în zilele nelucrătoare -cu influență asupra vieții persoanelor și familiilor active;
- 3) Gama de produse extrem de diversificată, inclusiv produse semipreparate și preparate;
- 4) Prețuri la alimentele de bază mai mici față de celelalte companii de profil;
- 5) Comercializare exclusiv de produse aflate sub control strict și permanent al calității cu asigurarea spațiilor proprii de conservare prin frig;
- 6) Crearea unui spațiu de civilizație în zonă, prin amenajări exterioare, și peisagistice, cu conservarea mediului ambiental existent;
- 7) Crearea unei zone de siguranță și securitate, atât pentru clienți cât și pentru riverani și persoanele aflate în tranzit  
-prin asigurarea pazei și supravegherii permanente a perimetrului, prin iluminatul de incinta, perimetral și de siguranță;
- 8) suplimentarea echipării edilitare a zonei -prin dezvoltarea și/sau reabilitarea rețelilor edilitare pentru integrarea obiectivului, precum și prin rezolvarea traficului în zonă prin soluții de fluendizare a acestuia.

#### 6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.G.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiară, cu toate etapele unei investiții:

1. Echiparea cu utilități
2. Construcție P; P+1.

S.C. NORD PROIECT S.A.	CONSTRUIRE COMPLEX PENNY MARKET Str. Nicolae Iorga, Nr. 4 – 6 - 8, Municipiul Botoșani	Pag.21
	BENEFICIAR : SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București	Faza
	PROIECT NR. 11715 / 2013	P.U.D.

3. Platforme și trotuare de incintă

4. Acces carosabil

5. Spații verzi

6. Realizare porți în împrejmuirea proprietății

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (PTh- DE)

După obținerea aprobării PUD printr-o Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Botoșani, beneficiarului SC REINVEST TRADE SERVICE SRL București, pe baza noului CU emis vor putea trece la faza de autorizare a construcției.

**Protecția mediului natural și construit**

Construcția proiectată nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

Sursele generatoare de zgomote sunt reprezentate de grupurile de acționare electro mecanice ale utilajelor și de piesele în mișcare.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, totodată creând îmbunătățirea microclimatului și înfrumusețarea peisajului.

Proiectant,  
arh. urbanist Monica Bacinschi